

Granskning av detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden

Planbesked 2017-04-06	Uppdrag 2017-12-19	Program	Samråd 2022-12-13	Granskning 2024-11-19	Antagande/Tillstyrkande	Förhandsbesked	Strandskydd	Bygglov	Tillsyn
--------------------------	-----------------------	---------	----------------------	--------------------------	-------------------------	----------------	-------------	---------	---------

Handläggare
Hamid Akhlaghi Boozani
Dnr SBF-2023-00143
(LIS dnr 0707/16)

Förslag till beslut

- Granskning

Innehåll

- Ca 50-55 bostäder för äldreomsorg
- Ca 50 små lägenheter
- Allmän plats, utrustning av park
- Utökning av befintligt skolverksamhet från 120 till 140 antal barn
- Sökande: Stiftelsen Neuberghska Äldershemmet

Viktiga frågor

- Att undvika påtaglig skada på RI kulturmiljövård Landala Egnahem och därmed undvika betydande miljöpåverkan
- Artskyddad fågel; mindre hackspett
- Ekologisk spridningskorridor och kontinuerligt ekologisk funktion
- Verksamhetens utvecklingsbehov och säkerhet kopplat till verksamheten
- Angöring och skyfallshantering vid infarten
- Stadens siluett
- Friyta för skolverksamhet
- Enligt ÖP ska inriktningen vara den traditionella kvarterstadens och trädgårdsstadens struktur.

Gestaltungsambitionen i norr utgår från idealen i Landala Egnahem som är trädgårdsstad dock har anpassningar skett för att anpassa till den rörelse mellan byggnader som krävs för verksamheten. Ny byggnad i söder bedöms inte kunna följa inriktningen då anpassningar till befintlig byggnad, topografi samt behov av friyta för barn har vägt tyngre.

- Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus.

I norr har kraven på anpassningar till riksintresset för kulturmiljövård resulterat i att arkitektonisk kvalitet upprätthålls genom val av material, färgsättning och utformning av tak, med mera. I söder har bebyggelsen anpassats efter stadens siluett och samspelet mellan den nya bebyggelsen och Brf. Viva-projektet samt de bakomliggande byggnaderna. Höjdsättning och materialval av röd tegel bedömdes vara nödvändiga bestämmelser.

Synpunkter

Viktigaste synpunkterna under samråd

- Lst om påtagligt skada på riksintresse kulturmiljövård
- Lst om risk kopplat till skyfall
- Lst och miljöförvaltningen om friyta för barn
- Miljöförvaltningen om naturmiljö, markmiljö, dagvatten samt miljömål
- Privata personer om exploateringsgrad i norr och säkerhet kopplat till verksamheten

Viktigaste ändringarna efter samråd

- Anpassning till kulturmiljön genom:
 - Ändring av byggnads typologin i norr
 - Införande av utformningsbestämmelser för anpassning till kulturmiljön och omgivning.
 - Brytning av byggnadsvolymer istället för en sammanhängande volym i samråd.
- Planbestämmelser som säkerställer skyfallshantering.

Översiktskarta >> [Länk till karta](#)

Hållbar stad – öppen för världen



Bild 1. Planillustrationen visar en möjlig utformning av planområdet, inklusive utrustning av parken och Viggeliden-stråket.



Bild 2. Entré från Chalmers mot parkmiljön vid Viggeliden visar ny bebyggelse till vänster.



Bild 3. Vy från Mossens idrottplats. Föreslagen bebyggelse centralt i bilden. Byggnad inom kvarteret Brf Viva till vänster i bild. I bakgrunden anses de röda tegelhusen längs Dr Liborius gata.

Detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden

Nyckeltal enligt riktlinjer	Uppnås nyckeltal vid samråd?	Uppnås nyckeltal vid granskning?
SKOLA/FÖRSKOLA: Behovet av skola/förskola för detaljplanen tillgodoses inom planen eller i befintliga skolor i närområdet. Källa: Lokalsekretariatet anger behov av skola/förskola för respektive detaljplan.	Ej relevant	Ej relevant
	Detaljplanen bedöms ej generera behov.	Detaljplanen bedöms ej generera behov.
FRIYTA: Minsta friyta per elev i förskolan inom innerstaden är 25 kvm för en funktionell nivå och 20 kvm för en acceptabel nivå. sammanhängande friyta 1 800 kvm (+/- 20 procent). Källa: Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler, 2024-02-01 § 27 KF.	Nej	Nej
FRIYTA: Minsta friyta per elev i skolan (F-6) inom innerstaden är 25 kvm för god nivå respektive 15 kvm för acceptabel nivå. sammanhängande friyta: god nivå 4 000 kvm – acceptabel nivå 3 000 kvm (+/- 20 procent). Källa: Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler, 2024-02-01 § 27 KF.	Nej	Nej
FRIYTA: Minsta friyta per elev i skolan (årskurs 7-9) inom innerstaden är 25 kvm för god nivå respektive 10 kvm för acceptabel nivå. sammanhängande friyta: god nivå 4 000 kvm – acceptabel nivå 3 000 kvm (+/- 20 procent). Källa: Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler, 2024-02-01 § 27 KF.	Nej	Nej
PARKERING: Normalspannet för parkeringstal för bil i Guldheden är 0,2 – 0,5 bilplatser per lägenhet. Cykel: minst 2,5 cykelplatser/lägenhet vid genomsnittlig lägenhetsfördelning. Källa: Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs stad, antagen av Byggnadsnämnden 2018-02-06 och 2018-04-24.	Ja	Ja
PARK: Bostadsnära park eller naturområde (minst 0,2 ha med sociotopvärden enligt grönstrategin) finns inom 300 m från bostad utan att korsa några större trafikleder, vattendrag eller nivåskillnader. Källa: Grönstrategi för en tät och grön stad, antagen av Park och naturnämnden 2014-02-10	Ja	Ja
PARK: Stadsdelspark (minst 2 ha, sociotopvärden enligt grönstrategin) finns inom 1 km från bostad, 15 minuters promenad. Källa: Grönstrategi för en tät och grön stad.	Ja	Ja
	Guldhedsdalen ligger inom 500 meter avstånd från planområdet.	Guldhedsdalen ligger inom 500 meter avstånd från planområdet.

Förskolan och grundskolan är fristående och ej kommunal. Den totala friytan inom anläggningen blir cirka 1700 kvm och är inte sammanhängande.